



CAHIER DES CHARGES CESSION DE LA VILLA BARETY

Un bien d'exception au cœur de Cannes

Ville de Cannes

Direction Foncier et Immobilier

31, boulevard de la Ferrage – 06400 Cannes

Tel : 04-89-82-21-11

Courriel : service.foncier@ville-cannes.fr



SOMMAIRE

A. PRESENTATION DU BIEN

- 1. Caractéristiques générales
- 2. Description détaillée
- 3. Atouts du bien
- 4. Contraintes et obligations

B. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

C. MODALITES DE LA CONSULTATION

- 1. Calendrier
- 2. Publicité de la procédure
- 3. Conditions de participation
- 4. Prix de vente
- 5. Critères de sélection
- 6. Dépôt des offres
- 7. Abandon de la procédure

D. CONDITIONS DE CESSION

- 1. Engagements de l'acquéreur
- 2. Signature du compromis de vente
- 3. Conditions suspensives

E. VISITES DU BIEN

F. ANNEXES

- Documents dématérialisés
- Fiche candidat à compléter

Préambule

La Ville de Cannes met en vente la Villa Baréty, un bien immobilier d'exception situé dans l'un des quartiers prestigieux de Cannes, située à deux pas du centre-ville. Alliant charme patrimonial, potentiel architectural et emplacement privilégié, cette villa est idéale pour un projet de réhabilitation haut de gamme, une résidence d'exception, pour accueillir des professions libérales ou encore un siège social d'entreprise.

A/ PRESENTATION DU BIEN

1) CARACTERISTIQUES GENERALES

Critère

Détails

Localisation	68 avenue du Petit Juas et 17 rue Campestra, 06400 Cannes
Référence cadastrale	BI n°219 – Contenance cadastrale 2 762 m ²
Type de bien	Villa en R + 2 sur sous-sol, avec jardin
Surface habitable	610 m ² (hors sous-sol et locaux techniques)
Année de construction	Avant 1949
Destination	Habitation
Etat du bien	Vendue en l'état
Etat d'occupation	Libre de toute occupation

2) DESCRIPTION DETAILLEE

Villa remarquable répertoriée au PLU :

Sous-sol (100 m² exploitables)

1 appartement composé de 2 chambres, salle de bain, cuisine, salle à manger, séjour avec entrée indépendante.

Locaux techniques, caves, garage, douche, sanitaires, stockage

Rez-de-chaussée (200 m²)

Salle de formation, salle de musique, 2 bureaux, bibliothèque.

Halls, sanitaires, vestiaires, stockage et circulation.

R+1 (200 m²)

Salle de formation, bureau, douche, sanitaires.

Stockage, espaces détente, circulation.

R+2 (210 m²)

5 bureaux, chambre, sanitaires, espaces détente, stockage.

Extérieurs

Jardin : Espace vert protégé ou à créer, jardin remarquable répertorié au PLU.

Stationnement : existant.

3) ATOUTS DU BIEN

Emplacement privilégié : Proximité du boulevard de la Croisette, du centre historique du SUQUET et de toutes les commodités du centre-ville (transports en commun, commerces, hôtels, plages, etc.).

Potentiel architectural : Beaux volumes, bâti d'exception, idéal pour une réhabilitation haut de gamme, villa inscrite à l'inventaire communal.

Cadre paysager : Jardin remarquable et protégé par les règles d'urbanisme.

Flexibilité d'usage : Adapté à une résidence principale, un siège social ou un projet immobilier d'exception.

4) CONTRAINTES ET OBLIGATIONS

 Urbanisme : <https://www.cannes.com/fr/cadre-de-vie/travaux-voirie-urbanisme-logement/urbanisme/plan-local-d-urbanisme-plu/fonds-documentaires.html>

- ❖ Zone UFa du PLU (protections paysagères et patrimoniales).
- ❖ Hauteur maximale : 9 m.
- ❖ Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) obligatoire pour tout projet modifiant l'aspect extérieur.
- ❖ Constructibilité limitée : Pas d'extension majeure possible.

Site inscrit : Périmètre de protection des monuments historiques (ACI et AC2). Bâtiment remarquable inscrit à l'inventaire communal + jardin remarquable, espaces verts / protégé ou à créer.

B/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions légales, un dossier de diagnostics techniques sera fourni aux candidats (certains diagnostics feront l'objet d'une réactualisation), comprenant :

- DPE (diagnostic de performance énergétique) ;
- ERNMT (état des risques naturels, miniers et technologiques) ;
- Diagnostics amiantes, plomb, termites, gaz et électricité ;
- Diagnostic assainissement ;

Ces documents seront disponibles sur demande par courriel à : service.foncier@ville-cannes.fr

Les diagnostics ERNMT, plomb et termites seront réactualisés lors de la signature du compromis.

C/ MODALITES DE LA CONSULTATION

1) CALENDRIER

<u>Etape de la procédure</u>	<u>Date</u>	<u>Détails</u>
Date de publication	Date mise en ligne	Diffusion sur www.cannes.com
Date limite de réception des questions	31 décembre 2026	service.fonciers@ville-cannes.fr
Date limite des visites	22 décembre 2026	cf. § E – Visite du bien
Date limite de réception des offres	15 janvier 2027	Dépôt en ligne ou par mail – 17h00
Signature du compromis de vente	Septembre 2027	Etude de Maître Frédéric Goiran
Signature de l'acte authentique	Novembre 2027	Etude de Maître Frédéric Goiran

2) PUBLICITE DE LA PROCEDURE

La mise en vente sera publiée sur :

- Le Site de la Ville de Cannes : <https://www.cannes.com/fr/mairie/avis-de-publicite.html>
- Les réseaux sociaux :
 - LinkedIn
 - Leboncoin

3) CONDITIONS DE PARTICIPATION

Ouvert à :

- Personnes physiques (particuliers, investisseurs, etc.).
- Personnes morales (promoteurs, entreprises, associations, professions libérales, etc.).
- Consortiums (groupements d'investisseurs, etc.).

4) PRIX DE VENTE

 Prix plancher : 4 200 000 € (quatre millions deux cent mille euros) net vendeur.

Modalités de paiement :

1/- A la remise de l'offre du candidat : chaque candidat s'engage à verser un acompte de 0,5% du prix proposé en la comptabilité du notaire de la Ville

2/- A la signature du compromis de vente : le candidat retenu versera un dépôt de garantie supplémentaire de 5% du prix proposé.

3/- A la signature de la vente : le prix sera versé comptant, en une seule fois, le jour de la signature de l'acte authentique avant le 30 novembre 2027.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- Droits de mutation.
- Frais de notaire.
- Taxes diverses.
- Etudes diverses, frais de géomètre et autres diagnostics éventuels

5) CRITERES DE SELECTION

Critère	Pondération	Détails
Prix proposé	40%	Offre financière nette vendeur (en euros).
Qualité du projet	40%	Pertinence du projet architectural, respect des contraintes urbanistiques, expérience du candidat acquéreur.
Garanties financières	20%	Solidité du dossier (attestation bancaire, capacité à financer le projet).

6) DEPOT DES OFFRES

DOSSIER COMPLET A REMETTRE AVANT LE
15 JANVIER 2027 A 17H00

7) ABANDON DE LA PROCEDURE

La Ville de Cannes précise aux candidats qu'elle se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

Documents à fournir

1 - Lettre d'engagement:

- Présentation du candidat.
- Motivations pour l'acquisition et engagement à acquérir avant le 30 novembre 2027.
- Offre financière nette vendeur.

2 – Justificatifs administratifs :

- Personnes physiques : Pièce d'identité, justificatif de domicile, CV.
- Personnes morales : Extrait Kbis, statuts, pièce d'identité du ou des représentants légaux.

3 - Garanties financières :

- Attestation bancaire de solvabilité et tous documents bancaire justifiant la disponibilité ou le cautionnement des fonds.

4 - Projet architectural :

- Notice descriptive : description du projet envisagé et de sa destination, intégration urbaine, respect du PLU.
- Descriptif des façades et aménagements extérieurs et visuels du projet.

5 - Fiche « candidat » ci-jointe, à compléter et RIB du candidat (pour restitution de l'acompte de 0,5%).



Modalités de dépôt :

- **Par voie postale** : Hôtel de Ville Annexe de la Ferrage – Direction Foncier Immobilier – 31, boulevard de la Ferrage – 06400 Cannes.
- **Par email** : À l'adresse service.foncier@ville-cannes.fr - objet : Offre Villa Baréty - [Nom du candidat].

D/ CONDITIONS DE CESSION

1) ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage à :

- Accepter le bien dans son état actuel, sans recours contre la Ville.
- Respecter toutes les servitudes grevant le bien.
- Verser un acompte de 0,5% du prix proposé en la comptabilité du notaire de la Ville à la remise de son offre.
- Signer un compromis de vente dans un délai maximum de 2 mois après la notification de la délibération du Conseil Municipal autorisant la cession du bien.
- Verser un dépôt de garantie de 5% du prix de vente proposé en la comptabilité du notaire de la Commune le jour de la signature du compromis. Ce dépôt de garantie restera acquis au vendeur en cas de défaillance ou de désistement de l'acquéreur.
- Signer l'acte authentique avant le 30 novembre 2027, date limite.
- Payer le solde du prix le jour de la signature de l'acte.
- Supporter l'intégralité des frais (acte, enregistrement, droits de mutation, émoluments exceptionnels).
- Respecter la destination du projet objet de sa candidature, qui est le fondement du consentement de la Ville.

2) SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Date limite : 30 septembre 2027, date limite.

Lieu : SELAS Les Notaires du 21 rue d'Antibes - Notaires Associés – Maître Frédéric GOIRAN.

Contenu du Compromis :

- Description détaillée du bien (surface, références cadastrales, état).
- Prix de vente (minimum 4 200 000 € nets vendeur).
- Clause de destination du bien liée au projet du candidat retenu selon les critères de sélection, notamment le projet. Cette clause est le fondement du consentement de la Ville à la cession.
- Clause de substitution de l'acquéreur avec agrément par la Ville.
- Le cas échéant, demande d'un prêt bancaire (délai de 30 jours).

3) CONDITIONS SUSPENSIVES

-  Aucune condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme ne sera acceptée.
-  Condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire possible, sous réserve qu'elle ne retarde pas la signature de l'acte définitif fixée au 30 novembre 2027, date limite. La responsabilité de l'acquéreur sera recherchée en cas de méconnaissance de cette condition calendaire.

E/ VISITES DU BIEN

- Visites organisées selon les dates proposées ci-dessous :

Octobre

27/10/2026 – 10h00

Novembre

12/11/2026 – 10h00

24/11/2026 – 14h00

Décembre

10/12/2026 – 14h00

22/12/2026 – 10h00

- La Ville peut modifier ces dates à sa seule discrétion.
- Demande de visite à adresser par courriel : service.foncier@ville-cannes.fr / Objet : Visite Villa Baréty – Nom du candidat et indication de la date choisie.
- Pièce d'identité obligatoire pour toute visite.

F/ ANNEXES

Plan des niveaux en PDF & DWG

Diagnostics techniques (DPE, amiante, plomb, termites, gaz, électricité, ERP, Assainissement)

PLU (règlement et zonage) - <https://www.cannes.com/fr/cadre-de-vie/travaux-voirie-urbanisme-logement/urbanisme/plan-local-d-urbanisme-plu/fonds-documentaires-du-plu-de-cannes.html>

Fiche « candidat » à compléter, ci-jointe.

VILLA BARETY

68, AVENUE DU PETIT JUAS ET 17 RUE CAMPESTRA – 06400 CANNES

OFFRE D'ACHAT

REF. VENTE CANNES/VILLA BARETY

Je soussigné(e).....
Qualité.....
Demeurant à
.....
Téléphone :Courriel :

1) DECLARE me porter acquéreur du bien susmentionné aux conditions suivantes :

Prix principal de

A ce prix s'ajouteront les frais-droits et taxes diverses venant en sus du prix et demeurant à la charge de L'ACQUEREUR

Cette offre est valable jusqu'au.....

2) M'ENGAGE en cas d'acceptation de l'offre précitée :

A verser le solde du prix en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique ainsi que les frais d'achat ; à ne formuler aucune réclamation en ce qui concerne le bien vendu, la vente étant consentie sans garantie d'aucune sorte ; et à me conformer à toutes les clauses et conditions de la présente vente, dont je déclare avoir pris connaissance et auquel je confère valeur contractuelle.

Enfin, je reconnais avoir pris connaissance du cahier des charges et je m'engage à signer, si ma candidature est retenue, le compromis de vente moyennant un acompte de 5% et l'acte de vente dans les deux mois suivants.

3) VIREMENT d'une réserve de 0,5% de l'offre, soit.....

sur le compte de la Caisse des Dépôts (Relevé d'identité bancaire en pièce jointe ci-après) – Les Notaires du 21 rue d'Antibes – 06400 Cannes – Maître Frédéric GOIRAN.

Fait à.....le.....

Signature du candidat précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé ».

GROUPE Relevé d'Identité Bancaire



DDFIP ALPES-MARITIMES

15 BIS RUE DELILLE

06073 NICE CEDEX 1

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELAS LES NOTAIRES DU 21 RUE D
ANTIBES NOTAIRES ASSOCIES

21 RUE D ANTIBES

BP 204

06408 CANNES CEDEX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000166116K	22

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR8740031000010000166116K22

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

RAPPEL

PIECES A JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

☐ L'OFFRE D'ACHAT AVEC LE PRIX PROPOSE

☐ LA LETTRE D'ENGAGEMENT DE PRESENTATION DU CANDIDAT

☐ LA LETTRE DE MOTIVATION AVEC LES JUSTIFICATIFS SUR LA QUALITE ET LES CAPACITES FINANCIERE DU CANDIDAT

☐ DESCRIPTIF DU PROJET ARCHITECTURAL ENVISAGE

☐ LE JUSTIFICATIF DE L'ORDRE DE VIREMENT DE 0,5% DU MONTANT DE L'OFFRE

☐ LE RELEVÉ D'IDENTITE BANCAIRE DU CANDIDAT